

GE_GERICHTE C/5849/2018 vom 4. Dezember 2018

GE Cour de justice, 2018-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5849_2018

FR: GE_GERICHTE C/5849/2018 du 4 décembre 2018

IT: GE_GERICHTE C/5849/2018 del 4 dicembre 2018

Regeste

ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR ; MODIFICATION DE LA DEMANDE | CPC.257; CPC.317

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 04.12.2018 C/5849/2018

ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR ; MODIFICATION DE LA DEMANDE | CPC.257; CPC.317

C/5849/2018 ACJC/1715/2018 du 04.12.2018 sur JTPI/11873/2018 (SCC) ,
IRRECEVABLE Descripteurs : ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR ;
MODIFICATION DE LA DEMANDE Normes : CPC.257; CPC.317 En fait En droit Par
ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/5849/2018 ACJC/1715/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du
MERCREDI 4 DECEMBRE 2018 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____ ,
domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par la 3ème Chambre du Tribunal de
première instance de ce canton le 7 août 2018, comparant en personne, et 1) C_____ SA ,
c/o D_____ & Cie SA, _____, intimée, comparant par Me Michel D'Alessandri, avocat,
rue Sénebier 20, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de
domicile, 2) Madame E_____ et Madame F_____ , domiciliées _____, autres intimées,
comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement JTPI/11873/2018 du 7 août 2018, reçu
par A_____ et B_____ le 13 août 2018, le Tribunal de première instance, statuant par
voie de procédure sommaire, a condamné F_____ , B_____ , E_____ et A_____ à
évacuer de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers, le logement de 4 pièces n°
1_____ qu'ils occupent au 4ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ à Genève, ainsi que
ses dépendances en les laissant en bon état de propreté et de réparation locative avant le 31
août 2018 (ch. 1 du dispositif), a autorisé la C_____ SA à recourir à l'intervention d'un
huissier judiciaire et au besoin à la force publique pour obtenir l'exécution de l'évacuation
(ch. 2), a condamné conjointement et solidairement F_____ , B_____ , E_____ et
A_____ à payer à la C_____ SA 2'400 fr. au titre des frais judiciaires (ch. 3) ainsi que
1'180 fr. à titre de dépens (ch. 4) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).
B. a. Le 23 août 2018, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant
principalement à ce que la Cour l'annule, déclare irrecevable la requête formée par sa partie
adverse et, subsidiairement, à ce qu'ils soient condamnés à évacuer l'appartement litigieux
au plus tard le 30 novembre 2018, le tout avec suite de frais et dépens. b. Le 21 septembre
2018, la C_____ SA a conclu à ce que la Cour déclare l'appel irrecevable, voire le rejette,
avec suite de frais et dépens. Elle a produit deux pièces nouvelles. c. Le 27 septembre 2018,
F_____ et E_____ ont indiqué qu'elles acquiesçaient aux conclusions des appelants. d. Le
9 octobre 2018, la C_____ SA a persisté dans ses conclusions. e. Les parties ont été

informées le 24 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. La C_____ SA, en tant que bailleuse, a loué, avec effet au 1^{er} mars 2012, à G_____ et H_____ INC, locataires, pris solidairement, un logement de 4 pièces n° 1_____ au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ à _____ Genève. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'600 fr. par mois, plus 140 fr. de charges. b. Le 1^{er} avril 2016, H_____ INC a sous-loué l'appartement précité à F_____. Celle-ci l'occupe depuis, avec sa soeur, E_____, sa mère B_____, et son père A_____. c. Les locataires ont résilié le bail pour le 28 février 2017, ce qui a été accepté par la bailleuse. d. Le 8 mars 2018, la C_____ SA, agissant par la voie de la procédure pour cas clair, a notamment conclu à ce que le Tribunal condamne F_____, B_____, E_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, biens et de tout tiers le logement de 4 pièces n° 1_____ qu'ils occupent au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ à _____ Genève, ainsi que ses dépendances et l'autorise à faire exécuter sans délai le jugement par la force publique. Elle a fait valoir que le bail ayant valablement été résilié, les précités n'avaient aucun titre leur permettant d'occuper les locaux. e. Lors de l'audience du Tribunal du 4 juin 2018, B_____ et F_____ se sont notamment engagées à évacuer l'appartement au 30 septembre 2018. B_____ a précisé qu'elle reconnaissait occuper sans droit l'appartement litigieux. E_____ et A_____ n'étaient pas présents à l'audience et n'ont pas pris de conclusions. La C_____ SA a persisté dans ses conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT 1. Le Tribunal a considéré que les appelants n'étaient au bénéfice d'aucun titre leur permettant d'occuper les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée. Les appelants font valoir que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC et ajoutent, à titre subsidiaire, qu'ils ne doivent être condamnés à évacuer l'appartement que dès le 30 novembre 2018.

1.1 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'article 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.1.2). En l'espèce, au vu du montant du loyer de 2'740 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est de 16'440 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2.1 A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.3.2). Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière

prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande. 1.2.2 En l'espèce, B_____ a reconnu devant le Tribunal qu'elle occupait sans droit l'appartement litigieux et elle s'est engagée à le quitter au 30 septembre 2018. Elle n'a pas contesté que les conditions d'une évacuation par la voie du cas clair étaient réunies. A_____, qui n'a pas comparu, n'a quant à lui pris aucune conclusion. Les conclusions prises par les appelants sont par conséquent nouvelles. Or, elles ne sont pas fondées sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. En tout état de cause, les faits ou moyens de preuves nouveaux sont irrecevables en appel dans le cadre d'une procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC. L'appel est par conséquent irrecevable. 2. Les appelants, qui succombent, seront condamnés aux frais de l'appel arrêtés à 500 fr., montant compensé à due concurrence avec l'avance qu'ils ont versée en 2'400 fr., acquise à l'Etat de Genève (art. 26 et 35 RTFMC, art. 111 al. 1 CPC). Le solde de l'avance leur sera restitué. Les appelants verseront en outre à leur partie adverse 1'000 fr. à titre de dépens débours et TVA inclus (art. 85, 88 et 90 RTFMC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : Déclare irrecevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/11873/2018 rendu le 7 août 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5849/2018-3 SCC. Met à la charge de A_____ et B_____, pris solidairement, les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 500 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à due concurrence à l'Etat de Genève. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ et B_____ le solde de l'avance versée en 1'900 fr. Condamne A_____ et B_____, pris solidairement, à verser à la C_____ SA 1'000 fr. à titre de dépens. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.